

Bản án số: 734/2021/DS-PT

Ngày: 28-12-2021

V/v: “*Tranh chấp đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

2/ Bà Đỗ Thị Hoà

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thảo – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2021, về “*Tranh chấp đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3788/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9384/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Thanh A, sinh năm 1992

Địa chỉ: KV 12 Châu Văn Liêm, quận Ô Môn, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đinh Quốc B, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 223 đường X 1, phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 001851 ngày 23/3/2020 của Văn phòng công chứng Nguyễn Tấn Thành)

2. Bị đơn: Ông Đào Văn Nhon C, sinh năm 1966

Địa chỉ: 424/94/3 đường X2, ấp Bình An, xã BK, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: 13/26D đường 102, khu phố 7, phường Y1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 001385 ngày 07/4/2021 của Văn phòng công chứng NVT)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc E, sinh năm 1974

3.2/ Ông Đào Nhật F, sinh năm 1996

3.3/ Bà Đào Thị Diễm G, sinh năm 2000

Địa chỉ: 424/94/3 đường X2, ấp Bình An, xã BK, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà E, ông F và bà G: Ông **Đào Văn Nhọt C**, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 424/94/3 Rừng Sác, ấp Bình An, xã BK, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 004587 ngày 10/11/2020 của Văn phòng công chứng NVT)

Người đại diện hợp pháp của bà E, ông F: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 13/26D đường 102, khu phố 7, phường Y1, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 002688 ngày 25/5/2021 của Văn phòng công chứng NVT)

3.4/ Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Rạch Lá, xã Y2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: tổ 3, ấp An Đông, xã Y2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Bị đơn – ông Đào Văn Nhọt C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – Ông Cao Thanh A trình bày:

Vào khoảng tháng 03/2020, Ông Cao Thanh A có nhận chuyển nhượng căn nhà đất tại xã BK, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh từ ông Nguyễn Phước H với diện tích 189m² thửa đất số 103-1, tờ bản đồ số 1, xã BK, huyện H, phần đất trên có căn nhà cấp 4, chưa hoàn công, Ông A được cập nhật sang tên ngày 17/3/2020. Sau khi được sang tên quyền sử dụng đất, Ông A liên hệ nhận nhà đất thì phát hiện gia đình Ông Đào Văn Nhon C, vợ ông C là Bà Nguyễn Thị Ngọc E, các con gồm Đào Nhật F, Đào Thị Diễm G đang chiếm dụng căn nhà trên. Phía Ông A đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông C trả nhà đất nhưng bên gia đình ông C không chấp nhận. Nay Ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông C phải trả lại căn nhà trên cho Ông A.

Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – Ông Đào Văn Nhon C trình bày:

Nguồn gốc đất và căn nhà cấp 4 chưa hoàn công tại thửa đất số 103-1 tờ bản đồ số 1 xã BK, huyện H là của vợ chồng ông. Do khoảng tháng 8/2011, ông mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cầm cố cho bà Tống Thị L đến khi chuộc lại do thiếu tiền nên ông có mượn tiền của Ông Nguyễn Phước H để chuộc lại phần đất trên, trên đất có căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2005 do ông bỏ tiền ra xây dựng và xin giấy phép xây dựng nhưng do chưa làm thủ tục nên chưa được Nhà nước công nhận hoàn công xây dựng.

Lý do bà Tống Thị L và Ông Nguyễn Phước H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông cầm cố quyền sử dụng đất và đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà L và bà L đã làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó khi ông C mượn tiền của Ông H 500.000.000 đồng trả bà L để chuộc lại giấy chứng nhận thì bà L làm chuyển nhượng cho Ông H đứng tên. Ông xác định không bán nhà cho ai, ông chỉ cầm cố quyền sử dụng đất nhưng theo yêu cầu của bà L và Ông H nên đã chuyển nhượng đất cho họ chứ hoàn toàn không bán nhà. Nay Ông A khởi kiện thì ông không đồng ý giao nhà cho Ông A.

Tại phiên toà sơ thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn là Bà Nguyễn Thị D trình bày:

Năm 2011, Ông Đào Văn Nhon C có cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 103-1 tờ bản đồ số 1 xã BK, huyện H do UBND huyện H cấp cho hộ Ông C số 8263/QSDĐ/TC ngày 07/01/2004 cho bà Tống Thị L, sinh năm 1963, địa chỉ 6/2, khu phố 7, thị trấn NB, Thành phố Hồ Chí Minh để vay số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Năm 2018, Ông C chuộc lại Giấy chứng nhận QSDĐ từ bà L nhưng không đủ tiền nên Ông C có mượn của Ông Nguyễn Phước H, địa chỉ: ấp Rạch Lá, xã Y2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Sau khi trả đủ tiền cho bà L thì bà L và chồng bà L ủy quyền lại cho Ông C được quyền quyết định các vấn đề liên quan đến diện tích đất mà ông C đã cầm cố cho bà L.

Vì Ông C có mượn tiền của Ông H nên để đảm bảo cho khoản vay Ông C

làm thủ tục chuyển nhượng diện tích trên cho Ông H.

Do cần tiền làm ăn nên Ông H có bàn với Ông C là cầm cố giấy chứng nhận QSDĐ chỗ khác để lấy tiền.

Ngày 17/12/2019, Ông Nguyễn Phước H cầm cố cho Ông Đinh Quốc B sinh năm 1986, địa chỉ: 223 đường C3, phường PM, Quận V1, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng. Để bảo đảm khoản vay, Ông H đã làm thủ tục ủy quyền cho Ông B toàn quyền quyết định chuyển nhượng thế chấp... liên quan đến diện tích đất trên. Từ đó Ông Đinh Quốc B làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho Ông Cao Thanh A và Ông A được cập nhật biến động đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do gia đình Ông C gặp khó khăn nên phải vay mượn tiền. Vì không có tài sản thế chấp nên phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay. Gia đình Ông C sinh sống trên diện tích đất đang tranh chấp từ trước tới nay, Nhà nước cũng đã cấp phép xây dựng căn nhà năm 2005, nhưng vì chưa làm xong thủ tục hoàn công nên chưa được công nhận quyền sở hữu căn nhà.

Nay Ông A yêu cầu Ông C phải trả lại nhà và đất cho Ông A thì Ông C không chấp nhận. Ông C yêu cầu Ông A cho chuộc lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố với số tiền phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G do Ông C là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Phước H trình bày: Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải ngày 25/01/2021, ông nhận chuyển nhượng nhà và thửa đất số 103-1, tờ bản đồ số 17, diện tích 189 m² tọa lạc tại xã BK, huyện H từ bà Tống Thị L ngày 30/5/2018, đến ngày 17/3/2020 chuyển nhượng cho Ông Cao Thanh A theo đúng thủ tục pháp lý. Ông H đề nghị Toà án giải quyết xét xử vắng mặt theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Toà án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Cao Thanh A: Buộc Ông Đào Văn Nhọn C, Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G có trách nhiệm di dời các vật dụng cá nhân để trả lại cho Ông Cao Thanh A căn nhà và đất diện tích là 189m² thửa đất số 103-1 tờ bản đồ số 1, xã BK huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (phần đất trên có căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 268/GPXD ngày 04/11/2005, chưa hoàn công, Ông A được cập nhật sang tên ngày 17/3/2020).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đào Văn Nhọn C phải nộp 300.000 đồng. Hoàn lại cho Ông A tiền án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 07083 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án huyện H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 26/5/2021, bị đơn – Ông Đào Văn Nhon C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại đơn trình bày ý kiến liên quan nội dung kháng cáo ngày 05/7/2021 Bà Nguyễn Thị D là người đại diện theo ủy quyền của Ông Đào Văn Nhon C, Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F trình bày:

Đại diện bị đơn yêu cầu áp dụng Điều 97 và Điều 106 của Bộ luật Tố tụng dân sự triệu tập Ông Nguyễn Phước H sinh năm 1972, căn cước công dân số 080072000056 địa chỉ thường trú: ấp Rạch lá, xã Y2, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng tại toà để cung cấp tài liệu chứng cứ làm rõ nội dung vụ án; Yêu cầu mời nhân chứng là bà Châu Thị Thanh Hồng, sinh năm 1968, hộ khẩu thường trú 46 ấp Bình an, xã BK, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh để làm rõ nội dung giao dịch giữa Ông H và Ông B vì bà Hồng là người giới thiệu Ông H giao dịch với Ông B.

Bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc thu thập chứng cứ và chứng minh của Toà sơ thẩm không theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự cụ thể:

1/ Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Bà Nguyễn Thị Ngọc E (vợ ông C), Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G (các con của ông C) không được toà án sơ thẩm triệu tập phiên xử ngày 27/4/2021. Trong quá trình giải quyết vụ án Nguyễn Thị Ngọc E (vợ ông C), Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G (các con của ông C) có ủy quyền cho Ông C tham gia tố tụng. Sau khi nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử Ông C đã ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị D tham gia tố tụng. Bà D chỉ đại diện cho Ông C còn Ông C vẫn là đại diện hợp pháp cho bà E, ông F, bà Diễm. Tuy nhiên, Ông C không nhận được giấy triệu tập tham gia phiên toà ngày 27/4/2021 với tư cách là đại diện hợp pháp cho bà E, ông F, bà Diễm làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của bà E, ông F, bà Diễm.

2/ Toà án xác định nguyên đơn là Ông Cao Thanh A; bị đơn là Ông Đào Văn Nhon C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G, Ông Nguyễn Phước H. Tuy nhiên, Toà án không đưa bà Trương Thị O (vợ Ông H) vào tham gia tố tụng. Đặc biệt, Toà án không đưa bà Tống Thị L (người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đầu tiên và là người giao dịch trực tiếp với ông C) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để xác định đúng các lần giao dịch giữa bà L với Ông C, giữa bà L với Ông H và các giao dịch tiếp theo, cũng như xác định đúng tình trạng tài sản trên đất.

3/ Ông Đinh Quốc B là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho Ông Cao Thanh A nhưng Toà sơ thẩm không đưa Ông Đinh Quốc B tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ các nội dung chuyển nhượng là vi phạm tố tụng.

4/ Nguyên đơn khởi kiện đòi tài sản là nhà, đất. Nguyên đơn đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Trong các hợp đồng chuyển nhượng đều ghi là chuyển nhượng đất không có tài sản gắn liền với đất nhưng toà sơ thẩm đã không xem xét thẩm định tại chỗ và không định giá căn nhà để làm căn cứ tính án phí cũng như bồi hoàn cho chủ sử dụng căn nhà trong khi nhà này được xây dựng kiên cố, có giấy phép xây dựng là vi phạm tổ tụng.

5/ Có mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự cụ thể: Ông C khai ông chỉ cầm cố đất cho bà L, Ông H, Ông H cầm cố đất cho Ông B, còn nhà thì chưa giao dịch với ai. Ông H khai Ông H nhận chuyển nhượng từ ông C và chuyển nhượng tiếp cho Ông B. Toà sơ thẩm không tổ chức đối chất giữa Ông C và Ông H để làm rõ nội dung vụ án, không làm rõ các lần chuyển nhượng có nội dung chuyển nhượng căn nhà hay không.

Những thiếu sót của toà sơ thẩm là rất nghiêm trọng, ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi của đương sự và nếu không thực hiện những thủ tục này thì không thể giải quyết vụ án triệt để và đúng pháp luật.

Bản án sơ thẩm không phản ánh đúng bản chất sự việc:

1/ Trong hồ sơ vụ án không có chứng cứ nào thể hiện có giao dịch liên quan đến căn nhà, cũng không có quy định nào xác định việc chuyển nhượng đất là đương nhiên chuyển nhượng nhà. Nhưng bản án sơ thẩm lại nhận định “.... và trong các chứng cứ khác vẫn thể hiện có giao dịch liên quan đến căn nhà này, do vậy theo lẽ thông thường thì việc chuyển nhượng đất ở là đương nhiên chuyển nhượng nhà” là không đúng.

2/ Trong phần nhận định, bản án sơ thẩm nhận định: khi bà L chuyển nhượng cho Ông H và khi Ông H chuyển nhượng cho Ông Cao Thanh A. Các lần chuyển nhượng này Ông C và vợ con ông C đều biết và có ký tên chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Nhận định này là không có căn cứ vì hợp đồng ủy quyền giữa Ông H và Ông B, hợp đồng chuyển nhượng giữa Ông B và Ông A thì ông C không ký tên, các con của ông C là bà Diễm và ông F thì hoàn toàn không ký vào bất cứ hợp đồng nào.

3/ Bản án sơ thẩm nhận định: tại biên bản làm việc ngày 12/6/2020 tại công an xã BK, hộ gia đình Ông C đồng ý dọn đi trả diện tích đất, nhà cho Ông A trong thời hạn 20, nhưng sau đó không thực hiện. Đây là nhận định sai sự thật vì tại buổi làm việc ngày 12/6/2020 chỉ có một mình ông C làm việc và ký tên. Hơn nữa nội dung biên bản này có sự nhầm lẫn và không đúng thẩm quyền nên không có giá trị làm căn cứ.

4/ Bản án sơ thẩm nhận định: Bà D đại diện của ông C có ý kiến xin hội đồng xét xử xem xét cho bị đơn được chuộc lại căn nhà trên, điều đó cho thấy việc chuyển nhượng là có thật và bị đơn muốn mua lại căn nhà mình đã chuyển nhượng cho người khác. Nhận định này không đúng vì người đại diện của ông C chỉ đề nghị chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn có đề nghị hướng giải quyết này nhưng các bên

không thống nhất được về giá.

5/ Ông Cao Thanh A nhận chuyển nhượng từ Ông Nguyễn Phước H và bà Nguyễn Thị Oanh thông qua người đại diện là Ông Đinh Quốc B. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là toàn bộ quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại thửa đất số 103-1 tờ bản đồ số 17, địa chỉ xã BK, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, Ông A hoàn toàn không có quyền sở hữu đối với căn nhà mà gia đình ông C đã xây dựng và đang sinh sống.

Ông Nguyễn Phước H nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ vợ chồng bà Tống Thị L thông qua người đại diện là Ông Đào Văn Nhon C. Trong hợp đồng này nội dung chuyển nhượng cũng là đất không có tài sản gắn liền với đất.

Như vậy, căn nhà mà gia đình ông C sở hữu và sinh sống chưa bao giờ được chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Ông Cao Thanh A không phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà. Bản án sơ thẩm lại tuyên buộc gia đình ông C phải trả nhà đất cho Ông A là phản ánh không đúng bản chất sự việc, thiếu khách quan, không phù hợp quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà E, bà Diễm và ông F. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện của nguyên đơn Ông Đinh Quốc B trình bày: Bản án sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện H.

Đại diện của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng nghiêm trọng, phản ánh không đúng bản chất sự việc, thiếu khách quan, không phù hợp quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà E, bà Diễm và ông F nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H.

Đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F là Bà Nguyễn Thị D trình bày: yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

- Về tố tụng: Từ ngày thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đầy đủ và đúng trình tự thủ tục tố tụng được quy định trong Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của Ông Đào Văn Nhon C, Bà Nguyễn Thị Ngọc E và Ông Đào Nhật F. Hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Nguyễn Phước H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự. Bị đơn – Ông Đào Văn Nhon C đồng thời là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, có đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do bận công tác. Xét thấy lý do xin hoãn phiên tòa của ông C không thuộc trường hợp trở ngại khách quan hay bất khả kháng. Trong vụ án này, ông C đã có Bà Nguyễn Thị D là đại diện ủy quyền, Bà D cũng đồng thời là đại diện ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Ngọc E và Ông Đào Nhật F tham gia phiên tòa. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt Ông Đào Văn Nhon C.

[2] Về việc triệu tập đương sự đến tham gia phiên tòa sơ thẩm:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chưa triệu tập đúng đương sự tham gia phiên tòa, xác định sai người đại diện theo ủy quyền của đương sự. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là Ông Đào Văn Nhon C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị Ngọc E (vợ ông C), Ông Đào Nhật F, Bà Đào Thị Diễm G (các con của ông C), Ông Nguyễn Phước H. Ngày 10/11/2020, bà E, ông F, chị G ký giấy ủy quyền cho Ông C đại diện tham gia tố tụng có chứng nhận của Văn phòng công chứng NVT số 004587. Giấy ủy quyền này không có nội dung ông C được ủy quyền lại cho người khác. Ngày 18/3/2021, Tòa án nhân dân huyện H tổng đạt Quyết định xét xử số 17/QĐ-DSST ngày 03/3/2021 để tham gia phiên tòa lúc 9 giờ ngày 25/3/2021 (bút lục 14). Ngày 19/3/2021, ông C có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 25/3/2021 vì bận công tác (bút lục 24). Ngày 07/4/2021, ông C lập giấy ủy quyền để ủy quyền cho Bà Nguyễn Thị D đại diện tham gia tố tụng có chứng nhận của Văn phòng công chứng NVT chứng nhận số 001385. Nội dung ủy quyền thể hiện ông C chỉ ủy quyền cho Bà D tham gia tố tụng với tư cách cá nhân ông C. Như vậy, ông C vẫn tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là đại diện ủy quyền của bà E, ông F và chị Sương. Ngày 25/3/2021, Tòa án nhân dân huyện H ra Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2021/QĐST-DS ngày 25/3/2021 (bút lục 94) theo đơn xin hoãn phiên tòa ngày 19/3/2021 của ông C, ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 22/4/2021. Ngày 09/4/2021, Tòa án nhân dân huyện H tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa cho đại diện của ông C là Bà Nguyễn Thị D (bút lục 13). Trong hồ sơ không có biên bản nào thể hiện Tòa án nhân dân huyện H tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2021/QĐST-DS ngày 25/3/2021 cho ông C với tư cách là đại diện của bà E, ông F và bà G. Như vậy, việc Tòa sơ thẩm không tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa cho người đại diện hợp pháp của bà E, chị Sương, ông F là vi phạm

quy định tại Điều 86, khoản 3 Điều 233 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án sơ thẩm xét xử vụ án vắng mặt ông C với tư cách người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự và làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà E, ông F và bà G.

[3] Về người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng.

[3.1] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp.

Phần đất tranh chấp có diện tích 189m² thuộc thửa đất số 103-1 tờ bản đồ số 17 xã BK, huyện H được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ Ông Đào Văn Nhộn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8263/QSĐĐ/TC ngày 07/01/2004, diện tích 189m², mục đích sử dụng thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài. Toàn bộ bản án sơ thẩm xác định sai thửa đất tranh chấp. Theo các chứng cứ trong hồ sơ thì thửa đất các bên tranh chấp là thửa đất 103-1 tờ bản đồ số 17 nhưng bản án sơ thẩm lại xác định thửa đất số 103-1 tờ bản đồ số 1 là không chính xác.

Ngày 13/4/2010, Ông Đào Văn Nhộn C và Bà Nguyễn Thị Ngọc E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Tống Thị L, sinh năm 1963, địa chỉ số 6/2, khu phố 7, thị trấn NB, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 10/8/2011 bà Tống Thị L được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 624385 vào sổ cấp GCN: CH 00764, nguồn gốc sử dụng đã cấp GCN số 8263/QSĐĐ/TC ngày 07/01/2004 nhận QSĐĐ do chuyển quyền.

Ngày 03/11/2017, ông C đại diện bà Tống Thị L và ông Trần Văn Nguyên theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 008725 quyền số 01 do Văn phòng công chứng Toàn Cầu chứng nhận ngày 01/11/2017 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Nguyễn Phước H. Ông Nguyễn Phước H được cập nhật tại giấy chứng nhận ngày 30/5/2018 theo hồ sơ số 002488.

Ngày 05/3/2020, Ông Đinh Quốc B đại diện bà Trương Thị O và Ông Nguyễn Phước H theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 010920 quyền số 01 do Văn phòng công chứng Nguyễn Tấn Thành chứng nhận ngày 27/12/2019 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Cao Thanh A do Văn phòng công chứng NVT chứng nhận số công chứng 001407.

Gia đình bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ khi được cấp giấy chứng nhận đến nay. Những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều không quản lý, sử dụng đất.

[3.2] Xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất từ Ông Nguyễn Phước H và bà Trương Thị O. Trước đó, Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Tống Thị L và người diện cho bà L chính là bị đơn. Bị đơn cho rằng bị đơn chỉ vay tiền của bà L và việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo. Sau đó, bị đơn mượn tiền của Ông H để trả cho bà L nên đã đại diện cho bà L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông H và hợp đồng

chuyển nhượng này cũng là hợp đồng giả tạo. Mặc dù, tại cấp sơ thẩm, không có đương sự nào nộp đơn yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bị đơn và bà L, giữa bà L và Ông H là vô hiệu nhưng để giải quyết yêu cầu trả lại nhà đất của nguyên đơn, Tòa án cần xem xét hiệu lực pháp luật của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Trường hợp có hợp đồng vô hiệu thì nguyên đơn có thuộc trường hợp là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ hay không. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Tống Thị L, ông Trần Văn Nguyên, bà Trương Thị O vào tham gia tổng tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ các tình tiết của vụ án, xem xét các quyền lợi, nghĩa vụ của những người này là thiếu sót. Kháng cáo của bị đơn về nội dung này là có căn cứ chấp nhận.

[4] Về việc chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất.

Theo Giấy phép xây dựng số 268/GPXD do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho Ông Đào Văn Nhon C ngày 04/11/2005 thì bị đơn đã xin phép xây dựng trên thửa 103-1 tờ bản đồ 17 (BĐ xã BK) căn nhà cấp 4, tổng diện tích sàn xây dựng 87,5m². Bị đơn đã được cấp sổ nhà theo giấy chứng nhận cấp sổ nhà số 203/CN.UBND do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 15/10/2015. Từ khi xây dựng cho đến nay, gia đình bị đơn trực tiếp quản lý, sử dụng căn nhà. Hiện chưa có cá nhân, tổ chức nào được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà này. Trong hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào về hiện trạng thực tế của căn nhà này. Bản án sơ thẩm tuyên bị đơn phải giao đất và căn nhà trên đất nhưng không tiến hành thu thập tài liệu là bản vẽ hiện trạng nhà để xác định tài sản phải thi hành án nên sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2010 giữa bị đơn, bà E và bà Tống Thị L thì diện tích đất chuyển nhượng là 890,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C ghi diện tích đất là 189m². Tại hợp đồng này và các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với Ông H, giữa Ông H và nguyên đơn đều chỉ ghi nhận đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 189 m² theo Giấy chứng nhận quyền GCN: CH 00764 ngày 10/8/2011, nguồn gốc sử dụng đã cấp GCN số 8263/QSDD/TC ngày 07/01/2004 nhận QSDD do chuyển quyền sử dụng đất. Các tài liệu nêu trên không có nội dung nào thể hiện các bên có thỏa thuận chuyển nhượng nhà ở gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 do bị đơn xây dựng và hiện tại gia đình bị đơn đang cư trú. Trong khi đó, ông C đã được cấp giấy phép xây dựng nhà năm 2005, được cấp sổ nhà năm 2015 khi quyền sử dụng đất đã được công nhận cho bà L. Tòa án không triệu tập bà L, ông Nguyên, bà Oanh (vợ Ông H) để lấy lời khai và đối chất với các đương sự khác nhằm xác định các bên có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất hay không đã kết luận “lẽ thông thường thì việc chuyển nhượng đất ở là đương nhiên chuyển nhượng nhà” là chưa thỏa đáng.

[5] Về việc bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố ngày 27/4/2021 (bút lục 114), đây là yêu cầu phát sinh tại phiên tòa sơ thẩm nhưng bản án sơ thẩm không nhận định Hội

đồng xét xử chấp nhận hay không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng quy định tại Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Từ những nhận định trên, xét Bản án sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, chấp nhận kháng cáo của bị đơn – Ông Đào Văn Nhọn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Ngọc E, anh Đào Nhật F.

[7]. Về án phí phúc thẩm: Ông Đào Văn Nhọn C, Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của của bị đơn – Ông Đào Văn Nhọn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đào Văn Nhọn C, Bà Nguyễn Thị Ngọc E, Ông Đào Nhật F không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ông Đào Văn Nhọn C số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số AG/2011/07432 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Bà Nguyễn Thị Ngọc E số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số AG/2011/07434 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho Ông Đào Nhật F số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số AG/2011/07433 ngày 26/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu (T/20)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Huyền